

DOMOVNÍ ŘÁD

**BYTY ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ V DOMĚ
S PEČOVATELSKOU SLUŽBOU**

TEPELSKÁ 752

MARIÁNSKÉ LÁZNĚ

2022

Čl. I. Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor a společných prostor v domě s pečovatelskou službou (dále jen DPS) a v celém objektu domu Tepelská 752 (dále jen dům), základní úprava vzájemných práv a povinností mezi nájemcem a pronajímatelem bytu je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a nájemní smlouvou na byt zvláštního určení v domě s pečovatelskou službou.

Čl. II. Užívání bytu

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.

Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechá nájemci za nájemné byt do užívání. Nájemce má právo užívat jako byt pouze místnosti uvedené v nájemní smlouvě.

Po zániku práva užívat byt je nájemce povinen byt odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Čl. III. Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Má povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu.

Pronajímatel je povinen písemně oznámit nájemci bytu výši úhrady za užívání bytu a případné změny.

Pronajímatel je oprávněn provádět úpravu bytu, nebytového prostoru nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo změnu, jen nesníží-li hodnotu bytu, nebytového prostoru nebo domu a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci nebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.

V případě podezření na ohrožení života nájemce nebo podezření na havárii v bytové jednotce (prasklé topení, požár, havárie vody elektřiny atd.) mají zaměstnanci pronajímatele (za účasti svědků) právo odemknout a vstoupit do bytu i bez souhlasu nájemce. O případném zásahu je proveden písemný zápis, použité klíče opět zapečetěny a uloženy na recepci. O tomto zásahu vyrozumí pronajímatel neprodleně nájemce bytu.

Zaměstnanci pronajímatele mají právo vstoupit za přítomnosti nájemce do bytu z důvodu zajištění služeb, oprav provozního zařízení a vybavení, kontroly spotřebičů apod. vždy po předchozí vzájemné domluvě.

Čl. IV. Práva a povinnosti nájemce

Nájemce je povinen plnit povinnosti uvedené v nájemní smlouvě, zejména platit včas a ve stanovené výši nájemné a služby spojené s užíváním bytu a dodržovat tento domovní řád.

Nájemce bytu má právo užívat byt i společné prostory a zařízení domu a požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Při výkonu svých práv musí nájemce dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Ředitelka, na základě dodržování hygienicko-epidemiologických nařízení v domově, může omezit užívání společných prostor s klienty domova. Užívání společných prostor se vztahuje i na hlavní vchod. Pro tyto účely slouží pro nájemce bytu jako hlavní vchod, vchod v zadní části budovy, od kterého má nájemce bytu klíč. Tento vchod se zamyká a nájemce bytu svým návštěvám musí odemknout sám.

Nájemci jsou povinni užívat zařízení, příslušenství, vybavení bytů jen k účelu určenému a v míře odpovídající obvyklému používání. Chovají se tak, aby nedocházelo k poškozování či jinému znehodnocování majetku. Stejně zásady dodržují i ve vztahu k majetku spoluobytel. Za škody způsobené zaviněným jednáním, odpovídají v rozsahu obecně závazných právních předpisů. Proto se nájemcům doporučuje uzavřít pojistnou smlouvu na byt.

Nájemce není oprávněn pronajaté prostory dále přenechávat do podnájmu třetí osobě.

Nájemce je povinen ve vztahu k bytové jednotce:

- Udržovat bytovou jednotku a její provozní zařízení v řádném stavu
- Bezodkladně hlásit potřebu případných oprav provozního zařízení zápisem v knize oprav na recepci
- Uhradit drobné opravy v bytě, související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou
- Je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo ti kdo s ním bydlí, nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění, závady odstranit na náklad nájemce
- Neprovádět jakékoliv stavební úpravy bytu bez předchozího souhlasu vlastníka objektu, v případě neoprávněného provedení změn odpovídá nájemce za škodu, vzniklou neodborným provedením
- Umožnit odstranění závad a vstup do bytu za účelem odečtu měřitel, úprav v bytě apod.
- Umožnit přístup k rozvodům a závěrům vody a tepla v bytě pro účely pravidelné údržby, odstranění havárie nebo plánovaných oprav.

Nájemce je povinen ve vztahu k ostatním nájemcům bytů v DPS:

- Dodržovat noční klid v době od 22:00 do 06:00 hodin
- Opravy v bytě, které způsobují značný hluk (práce s vrtačkou), mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 09:00 do 18:00 hodin. Uvedené časové omezení se nevztahuje na řešení havarijních stavů, opravy a údržbu objektu DPS prováděnou pronajímatelem.

Nájemce nesmí přemísťovat a odnášet vybavení ze společenské místnosti v přízemí budovy či z jídelny a recepce domova.

V zájmu své bezpečnosti je nájemce povinen nahlásit dlouhodobý pobyt mimo DPS na recepci – např. návštěvu příbuzných, pobyt ve zdravotnickém zařízení.

Čl. V. Užívání společných částí domu

Společné části domu se užívají k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.

Nájemci jsou povinni zejména:

- Zabezpečit, aby ve společných prostorách domu nebyly ukládány snadno vznětlivé či jinak nebezpečné látky a nebylo užíváno otevřeného ohně
- Dodržovat zákaz kouření ve všech společných prostorách domu a kouřit pouze ve vyhrazených místech
- Označit užívanou sklepní kóji a řádně ji zajistit.

V objektu budovy jsou informační tabule s informacemi o provozu objektu, kulturně společenských akcích apod. V objektu a v bytech je zabudován místní rozhlas.

Čl. VI. Držení domácích zvířat

V bytě a jeho příslušenství, či v jiných společných prostorách je povoleno držet domácí zvířata pouze v případě, že tak bylo sjednáno v nájemní smlouvě na byt zvláštního určení.

Čl. VII. Vyvěšování a vykládání věcí

Nájemce bytu nesmí umísťovat na vnější konstrukce např. parapet, terasu, okna, fasádu apod. jakákoliv zařízení a předměty. Květiny v oknech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a dřevěné zábradlí.

Sušit prádlo je možné na balkónech k tomu vyhrazených a s použitím vhodných mobilních sušáků, jen pokud tyto prostory nejsou v době omezení užívání dle Čl. IV společné s klienty domova.

Čl. VIII. Zajištění pořádku a čistoty v domě

Nájemce a jeho návštěvy jsou povinni dodržovat v domě pořádek a čistotu. Pronajímatel bytů je povinen zajistit provádění úklidových prací ve všech

společných prostorách a v přístupových částech domu. Tuto službu hradí nájemce jako součást služeb spojených s užíváním bytu.

Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených, tj. sběrných nádob na komunální odpad. Na chodbách a ve společných prostorách není povoleno čisti obuv, šatstvo a jiné předměty a klepat rohože před vchodem do bytu.

Čl. IX. Otvírání a zavírání domu

Otvírání a zavírání domu zajišťuje recepce, kde je nepřetržitá 24hodinová služba.

Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostor, kde je umístěn hlavní uzávěr vody, plynu apod. jsou uloženy na recepci.

Čl. X. Klid v domě

Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem. V době od 22:00 do 06:00 hodin jsou nájemci povinni dodržovat noční klid.

Čl. XI. Bezpečnost objektu a bytů

Důležitá telefonní čísla:

150 hasičský záchranný sbor
155 zdravotnická záchranná služba
158 policie ČR
156 městská policie
112 jednotné evropské číslo tísňového volání

V případě vzniku požáru se všichni obyvatelé a klienti, kteří se nacházejí v domě, řídí poplachovými směrnicemi a požárním evakuačním plánem, který je vyvěšen na každém patře DPS a domu. Všichni přítomní obyvatelé a klienti se řídí pokyny zaměstnanců a příslušníky hasičského záchranného sboru. V případě omezení užívání společných prostor dle Čl. IV, je považován za hlavní vchod v přední části budovy.

Čl. XII. Zdravotní služba

Každý nájemce zůstává v péči svého praktického a odborného lékaře, kteří poskytují potřebnou zdravotní péči.

S ohledem na cílovou skupinu obyvatel těchto bytů vznikají často případy, kdy se nejedná o akutní život ohrožující stavy, ale obyvatelé jsou náhle zmateni,

mají akutní zdravotní potíže, pomůže jim odborná rada kvalifikované zdravotní sestry. V těchto případech jsou všichni obyvatelé vybaveni tísňovým tlačítkem, kterým si mohou po dobu 24 hodin přivolat zdravotní sestru domova pro seniory. Tísňové signály přijímá služba domova pro seniory, recepce.

V případě akutních stavů je přivolána rychlá zdravotní služba – na základě tísňového signálu přivolá zdravotní službu, služba recepce, popř. Je schopen si RZZ přivolat nájemce sám nebo sousedi.

Čl. XIII. Připomínky a stížnosti

Nájemci a jejich návštěvy mohou podat stížnost ústní i písemnou formou do schránky v domově pro seniory, na recepci domova pro seniory nebo správci bytů zvláštního určení v kanceláři v 1.patře domu s pečovatelskou službou.

Stížnosti a připomínky mohou uvést do knih přání a stížností, která je umístěna u správce bytů zvláštního určení v kanceláři v 1.patře domu s pečovatelskou službou.

Čl. XIV. Závěrečná ustanovení

Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.

V Mariánských Lázních dne 01.08.2022

.....
Domov pro seniory a dům s pečovatelskou
službou Mariánské Lázně, p.o.
zastoupený ředitelkou
Bc. Janou Roubalovou

.....
sociální pracovnice